Drucksache: 0113/2007/IV
Heidelberg, den 03.09.2007

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Heidelberger Mietspiegel 2007

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	18.09.2007	Ö	O ja O nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information zum Heidelberger Mietspiegel 2007, der mit Zustimmung des Verbandes der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. sowie des Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. zustande kam, zur Kenntnis.

Der Mietspiegel tritt zum 01.10.2007 in Kraft.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
WO 4	+	Verdrängungsprozesse verhindern
WO 10	+	Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Wohnungsmarktes auf regionaler Ebene **Begründung:** Der Mietspiegel sorgt für Transparenz auf dem Wohnungsmarkt. Er ist in der Lage, Auswüchse bei der Mietpreisgestaltung zu verhindern und hilft so, Verdrängungsprozesse auf dem Mietwohnungsmarkt einzudämmen. Durch den Orientierungsrahmen eines Mietspiegels werden gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen den Vertragsparteien vermindert und eine befriedende Wirkung erzielt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

<==========>

II. Begründung:

Mietspiegel sind mittlerweile anerkannte Grundlage für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Vertretern der Vermieter und der Mieter sowie bei den mit Mietangelegenheiten befassten Gerichten. Sowohl der Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Heidelberg und Umgebung e.V. wie auch der Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V. haben dem Mietspiegel Heidelberg 2007 zugestimmt.

Der Mietspiegel 2007 ist der fünfte Mietspiegel für Heidelberg seit 1998. Die bisherigen Erfahrungen mit dem Mietspiegel werden von den Verbänden und Gerichten als sehr positiv beurteilt. Das Zustandekommen des Mietspiegels 2007 wurde wie bei den Vorgängermietspiegeln von einem fach- und sachkundigen Beirat begleitet.

Aufgaben und rechtliche Grundlagen des Mietspiegels

Mietspiegel geben eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt werden. Relevant sind nur Mietverträge, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Mietspiegel schaffen damit Markttransparenz.

Das Hauptanwendungsfeld für Mietspiegel ist das gesetzliche Mieterhöhungsverfahren, mit dem der Vermieter die Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der vereinbarten Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Mietspiegel haben daneben auch beim Neuabschluss von Mietverträgen und bei einvernehmlichen, d.h. vertraglich vereinbarten Änderungen der Miethöhe Bedeutung.

Schließlich sind Mietspiegel auch im Rahmen der Prüfung von Mietpreisüberhöhungen nach § 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) und Mietwucher nach § 291 StGB (Strafgesetzbuch) sowie bei der Berechnung der Höhe der Fehlbelegungsabgabe von Bedeutung.

Der Mietspiegel gilt nicht für

- Sozialwohnungen,
- preisgebundene Wohnungen,
- Wohnungen in Sanierungsgebieten für die eine Modernisierungsvereinbarung mit Mietpreisstaffelung besteht,
- Dienst- und Werkswohnungen,
- steuerbegünstigte oder freifinanzierte Bundes- und Landesbedienstetenwohnungen, für deren Errichtung Wohnungsfürsorgemittel verwandt wurden,
- freifinanzierte Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen oder -darlehen gefördert wurden,
- Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser, in denen der Vermieter selbst wohnt,
- einzeln vermietete Zimmer,
- Wohnraum in Heimen.

Qualifizierter Mietspiegel

Wenn Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von Interessenvertretern der Vermieter (Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer Heidelberg und Umgebung e.V.) und der Mieter (Mieterverein Heidelberg und Umgebung e.V.) anerkannt worden sind, spricht man von einem **qualifizierten Mietspiegel**. Dies ist beim Mietspiegel Heidelberg 2007 der Fall. Beide Verbände haben dem Mietspiegel 2007 zugestimmt.

Fortschreibung

Ein qualifizierter Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine neue Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland zugrunde gelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.

Datenerhebung

Die Erhebung der Daten zum Mietspiegel der Stadt Heidelberg 2007 wurde wieder in einem mehrstufigen Verfahren aus telefonischer Rekrutierungsbefragung, schriftlicher Benachrichtigung sowie wahlweise telefonischer Befragung oder Befragung im Internet durch die erfahrene Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH durchgeführt.

Alle telefonischen Interviews wurden mit erfahrenem Personal aus dem zentralen modernen Telefonstudio der Forschungsgruppe Wahlen Telefonfeld GmbH geführt. Telefonische Befragungen erzielen in der Regel eine höhere Teilnahmequote als persönliche Interviews, da die meisten Menschen eher bereit sind, einem fremden Interviewer Fragen am Telefon zu beantworten als ihm für ein Interview Zutritt zu ihrer Wohnung zu gewähren.

Die Grundgesamtheit der bei der Mietspiegelerhebung 2007 zu berücksichtigenden Mietverhältnisse bilden nach den geltenden Vorschriften Mietverhältnisse, deren Mietvertrag entweder in den letzten vier Jahren abgeschlossen wurde oder deren Kaltmiete innerhalb der letzten vier Jahre verändert worden ist. Stichtag war dafür der 1.4.2003. Die Vier-Jahres-Periode erstreckt sich demnach über den Zeitraum vom 01.04.2003 bis zum 31.03.2007.

Insgesamt wurden 13.127 Privathaushalte kontaktiert, um anhand eines kurzen Fragebogens festzustellen, ob mietspiegelrelevante Vertragsverhältnisse vorliegen.

Dies führte zu insgesamt 3.283 potentiell befragungsfähigen Haushalten, die dann für die Durchführung der eigentlichen Mietspiegelerhebung postalisch benachrichtigt wurden. Hieraus konnten per Telefon 1.325 und per Internet 1.071 Interviews realisiert werden. Dies bedeutet eine Beteiligungsquote von 73,0%. 2396 der geführten Interviews waren schließlich für den Mietspiegel verwertbar. Dies stellt eine ausgezeichnete Datengrundlage dar.

Die Untersuchung ergab darüber hinaus, dass 66% aller Heidelberger Haushalte ihre Wohnung gemietet haben. Davon sind 44% aufgrund der vorgegebenen Kriterien mietspiegelrelevante Mietverhältnisse, was einem Gesamtanteil an allen Wohnobjekten von knapp 29% entspricht.

Mietspiegelbeirat

Die Erstellung des Mietspiegels 2007 wurde durch einen Beirat unter Vorsitz von Herrn Ersten Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begleitet. Dem Beirat gehörten an:

Herr Klöpper, Herr Koch	Verband der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Vollrath, Herr Nestor	Mieterverein Heidelberg und Umgebung e. V.
Herr Pahler	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses HD
Herr Ruf	Ring Deutscher Makler
Frau Dr. Schwarzkopf	Richterin am Amtsgericht Heidelberg
Herr Blank	Richter am Landgericht Mannheim a.D.

Beteiligt waren ferner das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Umweltschutz, Energie und Gesundheitsförderung sowie das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das den Mietspiegel erstellt hat. Der Mietspiegelbeirat tagte zwei Mal. Die Schwerpunkte der Arbeit lagen insbesondere bei der Erstellung des Fragebogens, der Prüfung des Mietspiegelmodells und der Bestimmung der Mietspiegelzonen.

Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die aus dem Mietspiegel errechneten Mietpreise gelten je Quadratmeter Wohnfläche und Monat in Euro für die Überlassung des leeren Wohnraums, ohne Nebenkosten (sogenannte Nettokaltmiete oder Grundmiete).

Die Basismietpreistabelle wird auf der Grundlage von Wohnungsgröße und Baualter ermittelt. Sie gibt nicht die durchschnittlichen Werte für Heidelberg wieder, sondern die für die Mietspiegelzone mit den bei der Erhebung festgestellten günstigsten Mietpreisen. Dies ist der Emmertsgrund. Für alle anderen Mietspiegelzonen gelten die in Tabelle 2 genannten Zuschläge.

Neben diesen Lagezuschlägen für die Mietspiegelzonen sind in Tabelle 2 auch die Zu- und Abschläge für bestimmte Ausstattungsmerkmale ausgewiesen. Bei der Mietspiegelerhebung hat sich ergeben, dass die genannten Ausstattungsmerkmale den Mietpreis mit den angegebenen Prozentwerten beeinflussen.

Darüber hinaus können über- oder unterdurchschnittliche Qualitäten der Wohnungen oder herausragende bzw. besonders negative Wohnungsmerkmale zu Abweichungen nach oben oder unten zu den nach dem Mietspiegel errechneten Werten führen. Ebenso ist bedeutsam, dass herausragende oder besonders negative Wohnungsmerkmale, die nicht oder nicht angemessen im Mietspiegel berücksichtigt wurden, im Einzelfall eine Abweichung der Wohnungsmiete von den Werten des Mietspiegels rechtfertigen können. Im Rahmen solcher Wohnungsmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Garten (Anteil) zur ausschließlichen Nutzung, besonders ruhige (Stadtteil untypische) Wohnlage, Penthouse, kein Warmwasser, übermäßige Verkehrsbelastung, übermäßige Beeinträchtigung durch benachbarte Industrie, ungünstiger Wohnungszuschnitt usw.

Um dem Rechnung zu tragen, wird im Mietspiegel eine Mietpreisspanne ausgewiesen. In der Rechtssprechung hat sich hierfür eine 2/3-Spanne durchgesetzt. Das bedeutet, dass innerhalb dieser Mietpreisspanne 2/3 der erhobenen Mietpreise liegen.

Für den Mietspiegel 2007 bedeutet dies, dass im Rahmen der 2/3-Spanne noch Abweichungen von +/- 22% zu dem ermittelten Mietpreis zulässig sind.

Die Basiswerte und die Zu- und Abschläge des vorliegenden Mietspiegels resultieren aus Berechnungen auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe Heidelberger Wohnungen.

Voraussetzungen der Mieterhöhung

Für eine Mieterhöhung kann der Vermieter die Zustimmung des Mieters verlangen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die bisherige Grundmiete muss seit einem Jahr unverändert sein. Erhöhungen wegen Modernisierungs- und Betriebskostenerhöhungen sind hierbei ohne Bedeutung.
- Die vom Vermieter verlangte neue Miete darf die sog. ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Das sind die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde für die Vermietung von Wohnraum vergleichbarer Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.
- Die Erhöhung darf nicht dazu führen, dass die Miete innerhalb von drei Jahren um mehr als die Kappungsgrenze von 20 % ansteigt.

Sonderregelungen gelten für Mieter, die in ehemaligen „Sozialwohnungen“ wohnen und zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe verpflichtet waren.

Überlegungsfrist/Kündigungsmöglichkeit:

Hat der Mieter das Mieterhöhungsverlangen erhalten, so darf er bis zum Ende des zweiten darauffolgenden Monats die Argumente des Vermieters prüfen und feststellen, ob die Angaben zutreffen. Er kann innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats schriftlich kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Stimmt der Mieter zu, wird die höhere Miete ab Beginn des dritten Monats fällig, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Klagerecht:

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen nicht zu, kann der Vermieter binnen 3 Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist auf Zustimmung klagen. Das Gericht entscheidet dann über die Begründetheit der Mieterhöhung.

Mietenentwicklung

Die Befragung zum neuen Mietspiegel hat ergeben, dass die Mieten in Heidelberg gegenüber dem (indexfortgeschriebenen) Mietspiegel 2005 nur leicht (um 1,9 %) gestiegen sind.

Für kleine Wohnungen (ca. 30-40 m²) wurden etwas niedrigere Mieten festgestellt. Erhöht haben sich dagegen die Mieten großer Wohnungen (über ca. 90m²). Die ermittelte durchschnittliche Miete je Quadratmeter liegt in Heidelberg nun bei 7,40 Euro.

Bei der Einteilung der Mietspiegelzonen findet die vom Heidelberger Gemeinderat am 02.10.2003 beschlossene Änderung der Stadtteilgrenzen Anwendung. Aufgrund der Datenlage wurde die ehemalige Mietspiegelzone Bergheim in zwei neue Mietspiegelzonen (Bergheim-Ost und Bergheim-West) aufgeteilt. Die Grenze zwischen den beiden Zonen bildet die Mittermaierstraße. Die deutlich unterschiedlichen Zuschläge in den beiden neuen Mietspiegelzonen bestätigen die Richtigkeit dieser Entscheidung.

2007 ist der Emmertsgrund der Stadtteil mit der niedrigsten Durchschnittsmiete. Gegenüber dem vorherigen Mietspiegel sind hier sogar Mietpreisrückgänge zu beobachten. Da auch bei diesem Mietspiegel keine Abschläge für Mietspiegelzonen vorgesehen sind (die Zone mit der niedrigsten Durchschnittsmiete erhält den Zonenzuschlag "0"), wurde die Basismietpreistabelle entsprechend abgesenkt und die Zuschläge der anderen Zonen erhöht. Insgesamt fallen die Stadtteilzuschläge 2007 höher aus. Dies ist auf die Tatsache zurückzuführen, dass sich die Spannweite zwischen den Mietspiegelzonen vergrößert hat.

Die Befragung ergab weiterhin, dass einige Ausstattungs- und Lagemerkmale keine nachweisbare Mietpreiswirkung am Markt mehr erzielen. Diese mussten aus dem Katalog der Zu- und Abschlagsmerkmale herausgenommen werden. Dies gilt für das Merkmal "Wohnung im Erdgeschoss" und für " Kabelfernsehanschluss/Satellitenschüssel".
Als neue Merkmale aufgenommen wurden das Vorhandensein überwiegend besonders hochwertiger Fußböden, die Durchführung einer nachträglichen Wärmedämmung und energetischen Verbesserung der Wohnung bzw. des Hauses sowie das Vorhandensein von über Putz liegender Strom- und/oder Wasserleitungen.
Wegen zu niedriger Fallzahlen mussten die Merkmale "kein WC in der Wohnung" und "kein Badezimmer" in einem Merkmal zusammengefasst werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg

Anlagen zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Mietspiegelbroschüre “Mietspiegel Heidelberg 2007”
A 2	Mietspiegelrechner